



# الطفرة العقارية والسير في الممنوع

بقلم: د. م. نادر رياض [www.naderriad.com](http://www.naderriad.com)

لا شك أن ما ننشده من تقدم وتطور لأداء الاقتصاد المصري يمثل تحدياً رئيسياً بالنسبة للحكومة والدولة، كما يتطلب تجنيد كل الجهود الوطنية نحو أدوات التعجيل الاقتصادية وصولاً إلى اقتصاد قوى قادر على إرضاء طموح جموع الشعب.

والأمر ليس يخاف أن ما يجري على أرض الواقع من مشروعات قومية ضخمة في البنية التحتية وشبكة الطرق وغيرها، يؤكد أننا نحيا عصر عودة الرشد للأمة التي أصبحت ترى الأحداث بنظرة مستقبلية واعدة يحدها التفاؤل في استكمال عناصر ومقومات الدولة الحديثة بالمقاييس العالمية، سيمتد تأثير هذا كله لأحقاب قادمة ويجنى ثمارها الشعب من ارتفاع مستوى المعيشة وقدرة على مواجهة موجة الغلاء.

ويعن لى في هذا المقام أن أطرح موضوع الطفرة العقارية كأحد المؤثرات المهمة على الأداء الاقتصادي، فما يشهده السوق العقاري من طفرة آخذة في التنامي بصورة خارج حدود المألوف بما يتعدى مستويات المدخرات المحلية أو قدرات الدخل المتوقعة خلال الفترة المقبلة ينذر بلا شك أننا على أعتاب فقاعة عقارية ربما يكون لها تأثيرها العكسي على أداء المنظومة العقارية والاقتصاد المصري ككل، فالحلم الذي يراود كل مصري بامتلاك شقة أو فيلا بأسعار ملائمة أصبح صعب المنال في الوقت الحالي، بعدما ارتفعت الأسعار إلى حدود كبيرة، وعلى الرغم من التسهيلات التي تطرحها شركات الاستثمار العقاري في السداد والتي قد تصل إلى 10 سنوات يعلم الله ما قد يحدث خلالها من مستجدات محتملة على القدرة الشرائية للجنه المصري وبالتالي قدرة أقساط السداد على الوفاء بالأعباء المالية للمشروع، فإن ارتفاع أسعار أراضي الدولة المستمر إلى جانب ارتفاع أسعار مواد البناء لهذا الكم الهائل من المشروعات العقارية المطروحة من ناحية ومغريات السداد لأفاق بعيدة المدى من ناحية أخرى بجانب وجود آلية مصرفية توفر التمويل لكل من المطور العقاري والمشتري في ذات الوقت هو أمر له خطورته ومحاذيره إذ لا يجوز خلق آلية مزدوجة لتمويل العقار الواحد.

إن الخوف كل الخوف من تنامي تلك الفقاعة العقارية لتصل لحجم يصعب تدارك الخطر منه بما قد يشكل تسونامي في حالة التوقف عن السداد الجماعي من جانب مالكي تلك العقارات، الأمر الذي سيؤدي بالمطورين العقاريين إلى عدم الوفاء بالتزاماتهم البنكية وكذا توقف حركة استكمال العقارات ليشمل القادرين على السداد من الملاك وامتداد تأثيرها المدمر على الاقتصاد، وهو أمر نحذر منه ولا نتمناه بطبيعة الحال.

ولا عيب هنا بالاستعانة بتجارب الدول الأخرى الناجحة في هذا الشأن، فنجد النموذج الألماني الذي يعد الأوفق ومفاده أن دور الدولة هو تشجيع التنمية وليس المضاربة أو المتاجرة بالأراضي، حيث تقوم الدولة بخفض أسعار الفائدة على القروض الخاصة بتمويل شراء أراضي بناء وذلك لفترة محددة تقوم بعدها برفع سعر الفائدة لتحديد من عملية الإغراق في الشراء، كما تخفض أسعار الإقراض لصالح المطورين العقاريين لبدء أو دورة نشاط جديدة لتقوم بعدها برفع أسعار الفائدة على تمويل عمليات المقاولات وتخفيض الفائدة على شراء العقارات بما يشجع الإقبال على شرائها من جانب المواطنين، وبذلك تقوم الدولة بدعم التطوير العقاري لصالح المواطنين بصورة رشيدة وبما يمنع من حدوث فقاعة عقارية ينجم عنها تداعيات بالسوق ستلقى بظلالها السلبية على الأداء الاقتصادي. كما حدث في دبي منذ سنوات قليلة مما كاد أن يطيح باقتصاد الدولة لولا تدخل دول الاتحاد وقيامهم بشراء جماعي لعدد كبير من الأبراج العقارية بما أعاد لاقتصاد دبي توازنه.

ما أحوجنا في مصر إلى الاستفادة من التجربة الألمانية في تطبيق سعر الفائدة المتغير على الإقراض طبقاً لنوع النشاط حيث إنه ليس من المعقول أن يتساوى مثلاً الإقراض لصالح النشاط الصناعي مع الإقراض لتمويل النشاط الاقتصادي للاستيراد لاسيما للسلع الكمالية والترفيهية، لذا يجب أن تتحرك أسعار الفائدة للإقراض وفقاً لأهمية هذه المشروعات ضمن استراتيجية التنمية التي تتبناها الدولة وطبقاً للأولويات وخطة الدولة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية إذ أن ازدهار تلك المشروعات يحقق أهداف التنمية ويزيد من موارد الدولة.

بقي أن نشير إلى أنه إذا كان محمد على باني نهضة مصر الحديثة قد أحدث نقلة حضارية بفضل التطور الهائل على الصعيد الاقتصادي والسياسي والاجتماعي والتحول من مجتمع عشوائى إلى دولة منظمة ذات أركان وثوابت، فإن الرئيس السيسى يقوم حالياً بدور هائل في استعادة الدولة المصرية لعناصر قوتها واستكمال بناء وتطوير قدراتها التنافسية بدءاً من النهوض بمستوى البنية التحتية إلى الاستفادة من الموارد البشرية المعطلة، وإعلاء شأن الحلم المصري على المستوى القومي ومستوى المؤسسات الاقتصادية وكذلك على مستوى الأفراد في ذات الوقت.



1,000,000 مليون عملا صخفي

البشائر  
شركة المربة والمسئولية



## الدكتور نادر رياض يحذر من : الطفرة العقارية والسير في الممنوع



بقلم: د. م. نادر رياض

لا شك أن ما ننشده من تقدم وتطور لأداء الاقتصاد المصري يمثل تحدياً رئيسياً بالنسبة للحكومة والدولة، كما يتطلب تجنيد كل الجهود الوطنية نحو أدوات التفعيل الاقتصادية وصولاً إلي اقتصاد قوي قادر علي إرضاء طموح جموع الشعب.

والأمر ليس بخاف أن ما يجري علي أرض الواقع من مشروعات قومية ضخمة في البنية التحتية وشبكة الطرق وغيرها، يؤكد أننا نحيا عصر عودة الرشد للأمة التي أصبحت تري الأحداث بنظرة مستقبلية واعدة يحدوها التفاؤل في استكمال عناصر ومقومات الدولة الحديثة بالمقاييس العالمية، سيمتد تأثير هذا كله لأحقاب قادمة ويجني ثمارها الشعب من ارتفاع مستوي المعيشة وقدرة علي مواجهة موجة الغلاء.

ويعن لي في هذا المقام أن أ طرح موضوع الطفرة العقارية كأحد المؤثرات المهمة علي الأداء الاقتصادي، فما يشهده السوق العقاري من طفرة آخذة في التنامي بصورة خارج حدود المألوف بما يتعدى مستويات المدخرات المحلية أو قدرات الدخول المتوقعة خلال الفترة المقبلة ينذر بلا شك أننا علي أعتاب فقاعة عقارية ربما يكون لها تأثيرها العكسي علي أداء المنظومة العقارية والاقتصاد المصري ككل.

فالحلم الذي يراود كل مصري بامتلاك شقة أو فيلا بأسعار ملائمة أصبح صعب المنال في الوقت الحالي، بعدما ارتفعت الأسعار إلى حدود كبيرة، وعلى الرغم من التسهيلات التي تطرحها شركات الاستثمار العقاري في السداد والتي قد تصل إلى ١٠ سنوات يعلم الله ما قد يحدث خلالها من مستجدات محتملة على القدرة الشرائية للجنيه المصري وبالتالي قدرة أقساط السداد على الوفاء بالأعباء المالية للمشروع، فإن ارتفاع أسعار أراضي الدولة المستمر إلى جانب ارتفاع أسعار مواد البناء لهذا الكم الهائل من المشروعات العقارية المطروحة من ناحية ومغريات السداد لآفاق بعيدة المدى من ناحية أخرى بجانب وجود آلية مصرفية توفر التمويل لكل من المطور العقاري والمشتري في ذات الوقت هو أمر له خطورته ومحاذيره إذ لا يجوز خلق آلية مزدوجة لتمويل العقار الواحد.

إن الخوف كل الخوف من تنامي تلك الفقاعة العقارية لتصل لحجم يصعب تدارك الخطر منه بما قد يشكل تسونامي في حالة التوقف عن السداد الجماعي من جانب مالكي تلك العقارات، الأمر الذي سيؤدي بالمطورين العقاريين إلى عدم الوفاء بالتزاماتهم البنكية وكذا توقف حركة استكمال العقارات ليشمل القادرين على السداد من الملاك وامتداد تأثيرها المدمر على الاقتصاد، وهو أمر نحذر منه ولا نتمناه بطبيعة الحال.

ولا عيب هنا بالاستعانة بتجارب الدول الأخرى الناجحة في هذا الشأن، فنجد النموذج الألماني الذي يعد الأوفق ومفاده أن دور الدولة هو تشجيع التنمية وليس المضاربة أو المتاجرة بالأراضي، حيث تقوم الدولة بخفض أسعار الفائدة على القروض الخاصة بتمويل شراء أراضي بناء وذلك لفترة محددة تقوم بعدها برفع سعر الفائدة لتحذ من عملية الإغراق في الشراء، كما تخفض أسعار الإقراض لصالح المطورين العقاريين ليبدأوا دورة نشاط جديدة لتقوم بعدها برفع أسعار الفائدة على تمويل عمليات المقاولات وتخفض الفائدة على شراء العقارات بما يشجع الإقبال على شرائها من جانب المواطنين، وبذلك تقوم الدولة بدعم التطوير العقاري لصالح المواطنين بصورة رشيدة وبما يمنع من حدوث فقاعة عقارية ينجم عنها تداعيات بالسوق ستلقي بظلالها السلبية على الأداء الاقتصادي. كما حدث في دبي منذ سنوات قليلة مما كاد أن يطيح باقتصاد الدولة لولا تدخل دول الاتحاد وقيامهم بشراء جماعي لعدد كبير من الأبراج العقارية بما أعاد لاقتصاد دبي توازنه.

ما أحوجنا في مصر إلى الاستفادة من التجربة الألمانية في تطبيق سعر الفائدة المتغير على الإقراض طبقاً لنوع النشاط حيث إنه ليس من المعقول أن يتساوى مثلاً الإقراض لصالح النشاط الصناعي مع الإقراض لتمويل النشاط الاقتصادي للاستيراد لاسيما للسلع الكمالية والترفيهية، لذا يجب أن تتحرك أسعار الفائدة للإقراض وفقاً لأهمية هذه المشروعات ضمن استراتيجية التنمية التي تتبناها الدولة وطبقاً للأولويات وخطة الدولة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية إذ أن ازدهار تلك المشروعات يحقق أهداف التنمية ويزيد من موارد الدولة.

بقي أن نشير إلى أنه إذا كان محمد علي باني نهضة مصر الحديثة قد أحدث نقلة حضارية بفضل التطور الهائل على الصعيد الاقتصادي والسياسي والاجتماعي والتحول من مجتمع عشوائي إلى دولة منظمة ذات أركان وثوابت، فإن الرئيس السيسي يقوم حالياً بدور هائل في استعادة الدولة المصرية لعناصر قوتها واستكمال بناء وتطوير قدراتها التنافسية بدءاً من النهوض بمستوي البنية التحتية إلى الاستفادة من الموارد البشرية المعطلة، وإعلاء شأن الحلم المصري على المستوي القومي ومستوي المؤسسات الاقتصادية وكذلك على مستوي الأفراد في ذات الوقت.

موقع البشائر: <http://elbashayeronline.com>